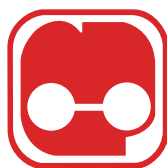


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 佳寧娜集團控股有限公司 CARRIANNA GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

## 截至二零一四年三月三十一日止年度業績公佈

### 業績

佳寧娜集團控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績連同去年之比較數字載列如下：

### 綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	3	1,013,101	748,479
銷售成本		<u>(560,288)</u>	<u>(401,851)</u>
毛利		452,813	346,628
其他收入及收益，淨額		240,331	230,323
銷售及分銷開支		(139,759)	(165,277)
行政開支		(139,740)	(137,426)
其他開支，淨額		(58,508)	(7,648)
財務成本	4	(43,194)	(47,305)
分佔一間聯營公司虧損		<u>(13,889)</u>	<u>(5,420)</u>
除稅前溢利	5	298,054	213,875
所得稅開支	6	<u>(81,740)</u>	<u>(46,296)</u>
本年度溢利		<u><u>216,314</u></u>	<u><u>167,579</u></u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		195,629	153,427
非控股權益		<u>20,685</u>	<u>14,152</u>
		<b><u>216,314</u></b>	<b><u>167,579</u></b>
		港仙	港仙
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	8		
基本		<b><u>16.07</u></b>	<b><u>13.35</u></b>
攤薄		<b><u>15.88</u></b>	<b><u>12.63</u></b>

有關本年度擬派股息之詳情於附註7內披露。

## 綜合全面收入報表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	<u>216,314</u>	<u>167,579</u>
其他全面收入		
將於其後期間重新分類至損益之		
其他全面收入：		
可供出售投資：		
公平值變動	464,833	260,951
就已計入綜合損益表之出售收益之 重新分類調整	<u>(152,315)</u>	<u>(38,389)</u>
	312,518	222,562
換算海外業務之匯兌差異	<u>26,883</u>	<u>10,601</u>
本年度其他全面收入	<u>339,401</u>	<u>233,163</u>
本年度全面收入總額	<u><u>555,715</u></u>	<u><u>400,742</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	531,411	385,478
非控股權益	<u>24,304</u>	<u>15,264</u>
	<u><u>555,715</u></u>	<u><u>400,742</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		489,248	479,916
投資物業		1,547,416	1,501,351
預付土地租賃款項		14,820	13,051
商譽		40,111	40,111
其他無形資產		399,732	399,732
於合營公司之投資		–	–
於聯營公司之權益		347,809	253,323
可供出售投資		522,144	180,657
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		4,654	15,313
發展中物業		982,718	964,595
結構性存款		–	12,250
已抵押定期存款		61,564	29,661
購買土地及樓宇定金		63,817	890
非流動資產總值		<u>4,474,033</u>	<u>3,890,850</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		99,507	604,216
持作出售物業		816,192	350,327
存貨		37,148	47,132
應收賬款、按金及預付款項	9	261,574	208,677
應收董事款項		1,776	–
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		100,415	–
衍生金融工具		–	32,477
結構性存款		24,993	69,393
有限制現金		10,123	13,013
已抵押定期存款		6,477	13,865
現金及現金等值項目		362,994	479,413
		<u>1,721,199</u>	<u>1,818,513</u>
列為持作出售之可供出售投資		–	773,711
流動資產總值		<u>1,721,199</u>	<u>2,592,224</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	(139,427)	(108,064)
其他應付賬款、應計費用及已收按金		(377,504)	(723,072)
應付董事款項		(3,070)	(5,986)
應付非控股股東款項		(8,275)	(5,833)
附息之銀行及其他借貸		(559,163)	(695,343)
應付融資租賃		(776)	(740)
衍生金融工具		(2,508)	(3,046)
遞延收入		(435)	(527)
可換股票據		-	(69,392)
應付稅項		(193,830)	(164,275)
流動負債總額		<u>(1,284,988)</u>	<u>(1,776,278)</u>
流動資產淨值		<u>436,211</u>	<u>815,946</u>
資產總值減流動負債		<u>4,910,244</u>	<u>4,706,796</u>
<b>非流動負債</b>			
應付董事款項		-	(22,492)
應付非控股股東款項		(17,441)	(47,083)
附息之銀行及其他借貸		(352,764)	(301,928)
應付融資租賃		(607)	(1,383)
衍生金融工具		(1,536)	(4,224)
遞延收入		(213,487)	(211,457)
已收按金		(9,772)	(8,227)
遞延稅項		(462,283)	(437,081)
非流動負債總額		<u>(1,057,890)</u>	<u>(1,033,875)</u>
資產淨值		<u><u>3,852,354</u></u>	<u><u>3,672,921</u></u>
<b>股本</b>			
<i>母公司擁有人應佔權益</i>			
已發行股本		124,889	115,577
儲備		3,521,966	3,014,833
建議末期及特別股息	7	62,494	404,520
非控股權益		<u>3,709,349</u>	<u>3,534,930</u>
		<u>143,005</u>	<u>137,991</u>
權益總值		<u><u>3,852,354</u></u>	<u><u>3,672,921</u></u>

附註：

## 1. 編製基準

財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表採用歷史成本法編製，惟以公平值計量之若干租賃土地及樓宇、投資物業、衍生金融工具及若干金融資產除外。財務報表乃以港元呈列，而除另有說明外，所有價值已調整至最接近之千元。

### 營業週期

本集團的物業投資及發展業務營業週期為取得資產至資產變現為現金或現金等價物為止之時間。由於此業務性質，其營業週期通常大於12個月。本集團物業投資及發展業務的流動資產包括在一個正常營業週期內出售、消耗或者變現的資產（例如發展中物業及持作出售物業），即使預期該等資產不會在報告期期末後的12個月內變現。

## 會計政策及披露之變動

本集團於本年度之財務報表內首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡性指引之修訂本
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表之呈列—呈列其他全面收益項目之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產之可收回金額披露之修訂(提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步所述有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(二零一一年)之影響、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂，以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所包括之若干修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表中處理綜合財務報表會計法之部份，及處理於香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體內之事宜。其設定以釐定須綜合入賬之實體之單一控制權模式。為符合香港財務報告準則第10號之控制權定義，投資者必須：(a)擁有對被投資公司之權力；(b)就參與被投資公司營運所得之可變回報承受風險或享有權利；及(c)可運用其對被投資公司之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷以釐定受其控制之實體。

應用香港財務報告準則第10號導致本集團改變其有關釐定受本集團控制之被投資公司之會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年四月一日有關其參與被投資公司營運之任何綜合結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方之非貨幣出資。其載述具共同控制權之共同安排之會計法。其僅處理兩種形式之共同安排，即共同經營及合營公司，並刪除按比例綜合入賬合營公司之選擇。根據香港財務報告準則第11號，共同安排之分類視乎該等安排產生之訂約方權利及責任而定。共同經營為共同經營者於該安排之資產擁有權利及對其負債負責之共同安排，並按逐項計算基準入賬，以共同經營者於共同經營之權利及責任為限。合營公司為合營方於該安排之淨資產擁有權益之共同安排，並須根據香港會計準則第28號（二零一一年）採用權益法入賬。

應用香港財務報告準則第11號對本集團之經營業績或財務狀況並無影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載列先前載於香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之有關附屬公司、共同安排、聯營公司及結構性實體之披露規定。其亦引入若干有關該等實體之新披露規定。

附屬公司及聯營公司之披露詳情載列於本集團財務報表內。

- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂澄清香港財務報告準則第10號之過渡性指引，並提供全面追溯應用該等準則之進一步寬免，限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂澄清，倘於首次應用香港財務報告準則第10號之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須作出追溯調整。



- (e) 香港財務報告準則第13號訂出公平值之精確定義及公平值計量及披露規定之單一來源，供所有香港財務報告準則使用。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，惟提供指引，訂出其他香港財務報告準則規定或允許使用公平值時，應如何應用公平值。香港財務報告準則第13號按未來適用法應用，故採納此準則對本集團之公平值計量並無重大影響。有關計量公平值之政策已因應香港財務報告準則第13號之指引作出修訂。香港財務報告準則第13號規定就投資物業及金融工具公平值計量作出之額外披露載列於本集團財務報表內。
- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變於其他全面收益呈列項目之分類方法。可於日後某一時間重新分類（或回收）至損益之項目（如換算海外業務產生之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額）與永不重新分類之項目（如重估土地及樓宇）分別呈列。該修訂本僅影響呈列方法，對本集團之財務狀況或業績並無影響。此外，本集團選擇於財務報表中使用該修訂本引進之新標目「損益表」。
- (g) 香港會計準則第19號（二零一一年）載有多項修訂，由基本改變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認之選擇。其他變動包括修訂離職福利確認時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃之披露。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃，而且本集團並無預期會於報告期後超過十二個月結算的任何重大僱員福利，因此採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (h) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產出單位之可收回金額所作計劃以外之披露規定。此外，該等修訂規定須就報告期內已獲確認或撥回減值虧損之資產或現金產出單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額乃基於公平值減出售成本計算）之公平值計量之披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於此等財務報表提早應用該等修訂，而該等修訂並無影響本集團之財務狀況或表現。

(i) 於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列對多項準則之修訂本。各項準則均設有個別過渡條文。儘管採納部分修訂本可能導致會計政策變動，惟該等修訂本對本集團並無重大財務影響。最為適用於本集團之主要修訂本詳情如下：

- 香港會計準則第1號*財務報表之呈列*：釐清自願提供額外比較資料與最低規定比較資料間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上一期間。當實體自願提供上一期間以外之比較資料時，須於財務報表相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包括完整財務報表。

此外，該修訂本釐清，如實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表有重大影響，則須呈列上一期間開始時之期初財務狀況表。然而，上一期間開始時之期初財務狀況表相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂本取消香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。

## 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具 <sup>4</sup> 對沖會計法及對香港財務報告準則第9號、香港財務報 告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及香港會計 準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之 修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購於共同經營權益之會計方法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員 供款之修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產 金融負債之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工 具之更替及對沖會計法之延續之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修 訂 <sup>2</sup>
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修 訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之首個全年香港財務報告準則財務報表生效，惟不適用於本集團

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 2. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其產品及服務為基準分為若干業務單位，並有以下三個可報告經營分部：

- (a) 酒樓、食品及酒店分部乃從事酒樓及酒店經營以及提供食品及餐飲服務；
- (b) 物業投資及發展分部包括物業發展及銷售，以及租賃商業及住宅物業；及
- (c) 「其他」分部主要包括投資控股及其他業務。

管理層個別監察其經營分部之業績以決定資源分配及評估表現。分部表現按可報告分部溢利而評估，該溢利為經調整除稅前溢利之計量。經調整除稅前溢利之計量方法與本集團之除稅前溢利一致，惟有關計量不包括銀行利息收入、來自本集團金融工具之若干公平值收益或虧損、財務成本及企業支出。

分部間之銷售及轉讓乃參考銷售予第三方之銷售價按當時市場價格進行交易。

截至二零一四年三月三十一日止年度

	酒樓、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外界客戶	488,344	524,757	–	1,013,101
分部間之銷售	1,609	6,480	–	8,089
				<u>1,021,190</u>
調節：				
撇銷分部間之銷售額				<u>(8,089)</u>
總收入				<u><u>1,013,101</u></u>
分部業績	70,386	295,511	(104)	365,793
調節：				
銀行利息收入				6,140
未分配其他收入及收益，淨額				21,206
企業及未分配支出				(51,891)
財務成本				<u>(43,194)</u>
除稅前溢利				<u><u>298,054</u></u>
其他分部資料：				
投資物業之公平值變動，淨額	–	40,466	–	40,466
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之公平值收益，淨額 –未分配				12,888
衍生工具之公平值虧損—不符合對 沖資格之交易，淨額 –分部 –未分配	–	37,234	–	37,234
				<u>14,014</u>
				<u>51,248</u>
應佔一間聯營公司虧損 以權益結算之購股權開支 –分部 –未分配	–	13,889	–	13,889
	–	459	–	459
				<u>4,611</u>
				<u>5,070</u>
其他利息收入	–	2,684	–	2,684
應收貿易賬款之減值	86	–	–	86
撇減存貨至可變現淨值	–	3,423	–	3,423
確認預付土地租賃款項 折舊	429	–	–	429
–分部 –未分配	21,844	9,926	–	31,770
				<u>2,357</u>
				<u>34,127</u>
聯營公司權益 資本開支 –分部 –未分配	–	347,631	178	347,809
	33,021	4,882	–	37,903
				<u>1,354</u>
				<u><u>39,257*</u></u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租金。

截至二零一三年三月三十一日止年度

	酒樓、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外界客戶	600,821	147,658	–	748,479
分部間之銷售	1,922	6,526	–	8,448
				<u>756,927</u>
調節：				
撇銷分部間之銷售額				<u>(8,448)</u>
總收入				<u>748,479</u>
分部業績	98,837	194,581	(320)	293,098
調節：				
銀行利息收入				1,516
未分配其他收入及收益，淨額				8,180
企業及未分配支出				(41,614)
財務成本				<u>(47,305)</u>
除稅前溢利				<u>213,875</u>
其他分部資料：				
投資物業之公平值變動，淨額	–	70,693	–	70,693
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產之公平值收益，淨額 –未分配				1,243
衍生工具之公平值收益 – 不符合對 沖資格之交易，淨額 –分部 –未分配	–	32,477	–	32,477
				<u>6,085</u>
				<u>38,562</u>
應佔一間聯營公司虧損 以權益結算之購股權開支 –分部 –未分配	–	5,420	–	5,420
	–	652	–	652
				<u>5,176</u>
				<u>5,828</u>
應收貿易賬款之減值 確認預付土地租賃款項 折舊 –分部 –未分配	270 409	1,295 –	– –	1,565 409
	27,012	8,486	–	35,498
				<u>2,329</u>
				<u>37,827</u>
聯營公司權益 資本開支 –分部 –未分配	– 14,344	253,165 11,419	158 –	253,323 25,763
				<u>3,534</u>
				<u>29,297**</u>

\*\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

## 地域資料

### (a) 來自外界客戶之收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	45,712	45,715
中國大陸	<u>967,389</u>	<u>702,764</u>
	<u><b>1,013,101</b></u>	<u><b>748,479</b></u>

上述收入資料乃根據客戶所在之地區而定。

### (b) 非流動資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	186,598	182,565
中國大陸	<u>3,401,068</u>	<u>3,280,774</u>
	<u><b>3,587,666</b></u>	<u><b>3,463,339</b></u>

上述非流動資產乃根據資產所在之地區而定（金融工具除外）。

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，並無來自向任何客戶銷售之收入佔本集團總收入之10%或以上。

### 3. 收入

收入亦為本集團之營業額，指年內酒樓及食品業務收入總額及已售貨品發票淨值減相關營業稅及貿易折扣額；提供酒店及其他服務之收入；出售物業所得款項；及已收及應收之租金收入總額。

收入分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
酒店、酒樓及食品業務收入	488,344	600,821
租金收入總額	81,905	67,143
出售物業所得款項	442,852	80,515
	<u>1,013,101</u>	<u>748,479</u>

### 4. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息：		
銀行貸款、透支及須於五年內悉數償還或按要求償還之 其他貸款（包括可換股票據）	56,553	63,825
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	426	232
融資租約	85	98
	<u>57,064</u>	<u>64,155</u>
並非按公平值列賬及於損益中處理之金融負債之 利息開支總額	57,064	64,155
減：資本化利息	(13,870)	(16,850)
	<u>43,194</u>	<u>47,305</u>



## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已售存貨及已提供服務之成本	560,288	401,851
折舊	34,127	37,827
確認預付土地租賃款項	429	409
有關土地及樓宇經營租約之租金：		
最低租金	28,745	27,475
或然租金	413	1,069
	<u>29,158</u>	<u>28,544</u>
核數師薪酬	3,121	2,850
僱員福利開支（董事薪酬除外）#：		
工資及薪金	108,552	105,487
以權益結算之購股權開支	1,505	787
退休金計劃供款（界定供款計劃）	13,129	10,390
	<u>123,186</u>	<u>116,664</u>
有關就所提供服務授予一名顧問之購股權之 以權益結算之購股權開支	-	2,678
匯兌差額淨值	87	835
應收貿易賬款之減值	86	1,565
公平值虧損／（收益），淨額：		
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		
－持作買賣	(13,356)	-
－於初步確認時之有關指定	468	(1,243)
衍生工具－不符合對沖資格之交易	51,248	(38,562)
可供出售投資（於出售時自權益轉撥）	(152,315)	(38,389)
撇減存貨至可變現淨值	3,423	-
出售投資物業之收益	-	(8,000)
投資物業公平值變動，淨額	(40,466)	(70,693)
租金收入總額	(81,905)	(67,143)
賺取租金之投資物業產生之直接營運支出 （包括維修及保養）	1,367	4,526
	<u>(80,538)</u>	<u>(62,617)</u>
銀行利息收入	(6,140)	(1,516)
其他利息收入	(2,684)	-
可供出售投資之股息收入	(13,897)	(66,672)
來自按公平值列賬及於損益中處理之金融資產之 股息收入	(4,757)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損，淨額	221	217
	<u>221</u>	<u>217</u>

# 包括分類為已售存貨及已提供服務之成本76,166,000港元（二零一三年：78,429,000港元）。

## 6. 所得稅

香港利得稅乃根據年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（二零一三年：16.5%）之稅率計算撥備。中國大陸應課稅溢利之稅項乃按中國大陸之現行稅率計算。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團：		
即期－香港		
本年度支出	309	528
即期－中國大陸		
企業所得稅	73,932	29,132
土地增值稅	10,091	3,713
過往年度超額撥備	(27,278)	(46)
遞延	24,686	12,969
本年度稅項支出總額	<u>81,740</u>	<u>46,296</u>

## 7. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
建議末期－每股普通股5港仙（二零一三年：5港仙）	62,494	57,789
建議特別－無（二零一三年：每股普通股30港仙）	—	346,731
	<u>62,494</u>	<u>404,520</u>
額外末期	4,531	280
額外特別	27,185	—
	<u>31,716</u>	<u>280</u>

本年度之建議末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

## 8. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度溢利及年內已發行普通股之加權平均數1,217,403,547股（二零一三年：1,149,564,913股）計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度溢利計算，並作出調整以反映可換股票據之利息及可換股票據之衍生工具部份之公平值變動。在計算時所採用之普通股加權平均數即計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及視為行使或轉換所有攤薄潛在普通股為普通股後假設已無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利	195,629	153,427
可換股票據之利息	8,148	2,600
減：可換股票據之衍生工具部份之公平值虧損／（收益）	14,105	(8,041)
	<u>217,882</u>	<u>147,986</u>
扣除可換股票據產生之財務影響前母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>217,882</u>	<u>147,986</u>
	<u>股份數目</u>	
	二零一四年	二零一三年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	1,217,403,547	1,149,564,913
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	14,371,903	13,407,964
可換股票據	12,852,890	8,266,826
	<u>1,244,628,340*</u>	<u>1,171,239,703</u>

\* 因為可換股票據入賬令每股攤薄盈利之數值增加，可換股票據對截至二零一四年三月三十一日止年度內之每股基本盈利並無攤薄影響並於計算每股攤薄盈利時忽略不計。因此，每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通股權持有人應佔本年度溢利195,629,000港元及年內已發行普通股之加權平均數1,231,775,450股（經調整購股權之攤薄影響後）計算。

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

結餘包括50,446,000港元（二零一三年：40,203,000港元）為本集團之應收貿易賬款。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	70,891	60,236
減值	<u>(20,445)</u>	<u>(20,033)</u>
	<b><u>50,446</u></b>	<b><u>40,203</u></b>

於報告期末，有關應收賬款按發票日期及扣除撥備之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至30日	6,214	8,410
31至60日	5,833	5,272
61至90日	18,323	2,149
超過90日	<u>20,076</u>	<u>24,372</u>
	<b><u>50,446</u></b>	<b><u>40,203</u></b>

### 信貸條款

就酒店、酒樓及食品業務而言，本集團與其客戶之貿易條款一般以現金及信用咭結算為主。就物業銷售而言，信貸條款則按照買賣合同之條款而釐定。所有應收貿易賬款乃按其原發票金額扣除於不再可能悉數收回款項時入賬之應收貿易賬款減值後確認及入賬。壞賬於產生時予以撇銷。

## 10. 應付貿易賬款

於報告期末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至30日	122,954	91,211
31至60日	3,272	5,879
61至90日	6,350	4,540
超過90日	6,851	6,434
	<u>139,427</u>	<u>108,064</u>

應付貿易賬款為不計利息及須於正常營運週期內償還。

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團營業額為1,013,101,000港元（二零一三年：748,479,000港元），較去年增加35%；股東應佔溢利為195,629,000港元（二零一三年：153,427,000港元），比去年增加28%。營業額增加主要因為年內集團位於湖南益陽市梓山湖的第二期住宅項目入帳，連同連雲港部份商舖銷售，年度物業銷售金額達到442,852,000港元，比去年大幅增加4.5倍。股東應佔溢利增長主要因為物業銷售增加帶來的相關盈利及去年出售華南城控股有限公司股份的剩餘相關盈利入帳。

### 地產

本年度地產業務營業額為524,757,000港元（二零一三年：147,658,000港元），比去年大幅增加2.6倍；分部稅前盈利為295,511,000港元（二零一三年：194,581,000港元），比去年增加52%，扣除投資物業公平值變動利潤，分部經營溢利為255,045,000港元（二零一三年：123,888,000港元），比去年大幅增長1.1倍。

年內集團位於湖南益陽市的梓山湖新城項目，二期「梓湖官邸」六幢湖景高層住宅連購物中心竣工，共約85,000平方米388,714,000港元的銷售面積及金額於年內入帳，連同梓山湖新城少部份剩餘單位銷售及江蘇省連雲港市華東城的部份商舖銷售，年內物業銷售收入為442,852,000港元，比去年大幅增加4.5倍。

展望來年，「梓湖官邸」剩餘物業將會繼續銷售，同時梓山湖新城第三期55,000平方米「梓山湖公館」湖景小戶型住宅亦已經開始銷售，梓山湖新城項目將會持續為集團帶來物業發展銷售收入。此外，集團佔50%股權位於東莞市總面積410,000平方米的「家滙生活廣場」家具建材市場及商務公寓項目建築進度理想，首期地面六層高連兩層地庫約110,000平方米商場將於二零一六年初竣工。項目將於二零一四年底開始出售部份商舖，市場推廣工作亦已全面開展。

投資物業方面，年內租金收入為81,905,000港元，比去年顯著增加22%，租金收入增加主要原因為深圳佳寧娜友誼廣場租金增幅理想，出租率亦從97%提高至99%。此外，香港、湖南及江蘇的物業租金收益均有良好增長。

去年出售750,000,000股華南城股票的剩餘部份全部於年內交收完成，本年度入帳利潤淨額為115,081,000港元，比去年增加38,130,000港元。目前，集團仍然持有138,966,649股華南城股票作為長期投資，按二零一四年三月三十一日收市價每股3.54港元計算，該批股票價值為491,942,000港元。

## 酒店、酒樓及食品

年內，酒店、酒樓及食品營業額為488,344,000港元（二零一三年：600,821,000港元），比去年減少19%，分部稅前盈利為70,386,000港元（二零一三年：98,837,000港元），比去年減少29%。

年內，內地政府繼續實行節約消費政策，嚴格控制餐飲、接待及差旅費用，星級酒店及高價酒樓行業均受到明顯影響。集團的酒樓及酒店業務營業額下跌超過30%並轉盈為虧，唯集團佳寧娜品牌的月餅及其他食品銷售在困難及競爭激烈的環境下依然錄得約7%的增長，抵銷了部份酒店及酒樓的營業額的跌幅。同時，食品業務盈利增長亦抵銷部份酒店及酒樓的經營虧損的影響。

年內，面對酒店及餐飲行業的困難經營環境，管理層作出各種開源節流措施，改善酒店及酒樓業務的經營效益，此等措施包括：關閉武漢其中一間佳寧娜酒樓；深圳福田店拆除部份廳房，加大宴會廳，加強婚宴及壽宴等業務；海南酒樓及佛山佳寧娜酒店減少餐廳經營面積及人員；所有酒樓加強中價精品菜式，以吸納中價商務及非宴請晚飯客源。上述措施大部份在二零一四年第一季度開始執行，已經初見成效，二零一四年下半年度的婚宴預訂數量理想，二零一四年四月及五月的經營成本亦比去年同期明顯減少，管理層有信心來年業績將會有所提高。另一方面，集團亦研究加入香港及中國主要城市的中、低價連鎖餐飲市場，以期將餐飲業務作多元化發展，現正積極尋找合作伙伴或收購對象。

食品業務方面，去年的增長主要動力為海南島市場，除佳寧娜品牌及產品質量受到消費者接受外，海南廠房擴建，增加生產能力得以應付月餅季節的大量訂單需求，亦是銷售增長的主要原因。因此集團在年內計劃興建昆明食品廠並已經在2014年5月完成，2014年7月將投入生產，應付本年度的月餅銷售。廣州番禺廠房亦正在申請施工建設，預期在2014年9月動工，2015年第一季度完成。在確保生產力能夠應付市場需求的同時，集團將研發更多以佳寧娜為品牌的優質中式食品，並將在廣東及雲南省加強分銷網絡建設，管理層對食品業務的中長期業務持續增長充滿信心。

### **流動資金及財政資源**

在二零一四年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,709,349,000港元（二零一三年：3,534,930,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為2.97港元（二零一三年：3.06港元）。

在二零一四年三月三十一日，本集團的現金及現金等值項目為362,994,000港元（二零一三年：479,413,000港元），其中171,632,000港元，187,277,000港元及4,085,000港元分別以港幣、人民幣及美元計值。本集團的自由現金及銀行結存及結構性存款為387,987,000港元（二零一三年：561,056,000港元）。

本集團之借款總額為915,971,000港元（二零一三年：1,073,933,000港元），其中包括付息之銀行及其他借貸，衍生金融工具及可換股票據。所有付息之銀行及其他借貸按浮動利率計息。扣除借貸的已抵押現金存款後，本集團的銀行及其他借貸淨額為843,886,000港元（二零一三年：953,745,000港元）。銀行及其他借貸淨額減自由現金及銀行結存及結構性存款為455,899,000港元（二零一三年：392,689,000港元）。



於二零一三年二月十五日，本公司發行本金總額為80,000,000港元之可換股票據給不少於六名獨立承配人。可換股票據按年利率5厘之單利計息，並於發行日期之第一週年當日到期（即二零一四年二月十四日）。可換股票據之轉換價為每股轉換股份1.15港元。配售所得款項淨額78,000,000港元用作集團的一般營運資金。

截至二零一四年三月三十一日，上述全部可換股票據已經轉換為69,565,208股本公司普通股，並根據一般授權發行（於二零一二年八月二十七日舉行之本公司股東週年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權，以發行、配發及處理不超過於有關決議案獲通過當日之已發行股本20%之股份）。

本集團之資本負債比率（即本集團付息之銀行及其他借貸減現金及現金等值項目，結構性存款及已抵押定期存款後總額佔權益總值之百分比）約為12%（二零一三年：11%）。

### **重大收購及出售事項**

於二零一三年四月十九日，本集團與袁偉文先生訂立股權轉讓協議（於二零一三年六月十日前袁先生為本公司董事），收購袁先生在本集團持有六家附屬公司（每間公司各自在中國營運食品或酒樓業務）之少數股權，現金總代價為人民幣32,000,000元（相等於約40,000,000港元）。該項收購可以擴展本集團在海南省之食品業務及集中控制管理酒樓業務，加強其營運效益。此交易之進一步詳情亦載於本公司日期為二零一三年四月十九日之公告內。

## **或然負債及未來承諾**

於報告期末，本集團之或然負債為就購買物業所獲授按揭貸款信貸而向銀行提供之擔保約206,997,000港元（二零一三年：229,194,000港元）。

## **本集團資產抵押**

於報告期末，本集團共有總賬面值約2,589,636,000港元（二零一三年：2,734,460,000港元）之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售之物業、定期存款、結構性存款以及按公平值列賬及於損益中處理之金融資產，以作為一般銀行、貿易融資及其他信貸的抵押。本集團亦轉讓部份投資物業之租金收益予銀行，以作為貸款信貸之抵押。

## **外匯波動風險**

本集團主要營運在香港及中國大陸而本集團貨幣資產，負債及交易主要以港元及人民幣計值。集團營運單位產生之銷售、採購及支出以該營運單位之功能貨幣計值。本集團並沒有採用任何衍生工具對沖外幣風險。

## **僱員及酬金政策**

本集團有約100名位於香港之僱員及約1,400名位於香港以外地區之僱員。僱員之薪酬及花紅於本集團之一般制度框架下按表現相關基準釐定。

## 可能分析及獨立上市

茲提述本公司日期為二零一四年一月十五日之公告，內容有關本公司與一間財務顧問訂立委聘書。根據委聘書，本公司委聘財務顧問獨家進行可能分析本集團之(i)物業投資及發展業務或(ii)餐飲、食品及酒店業務於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市（「可能分析及獨立上市」）之可行性研究（「可行性研究」）。

於本公告日期，財務顧問的可行性研究報告尚未完成，並需等待本集團公告二零一四年三月三十一日止年度之經審計業績後方可完成。本公司將根據香港聯合交易所有限公司之《證券上市規則》的規定，於有需要時作有關可能分析及獨立上市進一步公告。

## 末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股5港仙（二零一三年：每股5港仙）。末期股息擬於二零一四年十月十五日或之前派發，惟須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過方可作實。

為確定股東享有建議之末期股息，本公司將於二零一四年九月二十六日（星期五）至二零一四年九月三十日（星期二），首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期股息（惟須待於股東週年大會上獲股東批准），請將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年九月二十五日（星期四）下午四時三十分前，送交香港皇后大道東183號合和中心22樓卓佳登捷時有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零一四年八月二十五日（星期一）上午十一時正，假座香港灣仔告士打道151號一樓佳寧娜（潮州）酒樓舉行股東週年大會。股東週年大會通告將登載在香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司之網站(<http://www.carrianna.com>)，並載列於將於稍後寄發予各股東之二零一四年年報內。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一四年八月二十二日（星期五）至二零一四年八月二十五日（星期一），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，請將所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年八月二十一日（星期四）下午四時三十分前，送交香港皇后大道東183號合和中心22樓卓佳登捷時有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處。

## 審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事勞明智先生（主席）、盧文傑先生及黃思競先生組成。

審核委員會與管理層已審閱本集團所採用之會計政策及慣例，並商討審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。

## 遵守企業管治常規守則

董事會認為，截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司一直遵守《證券上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》（「管治守則」）所載列之適用守則條文。

## 遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納載列於《證券上市規則》附錄十之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，各董事確認已於截至二零一四年三月三十一日止年度內均遵守標準守則之規定標準要求。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年三月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 刊登業績公佈及寄發年報

業績公佈將分別刊登於本公司之網站(<http://www.carrianna.com>)及香港聯合交易所有限公司之網站(<http://www.hkex.com.hk>)。而二零一四年年報將於適當時候寄發予本公司之股東及於上述網站刊登。

## 感謝

董事會謹藉此機會向本集團的商業伙伴、股東和忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

代表董事會  
佳寧娜集團控股有限公司  
主席  
馬介欽博士

香港，二零一四年六月二十三日

於本公佈日期，董事會成員包括馬介璋先生（名譽主席及非執行董事）；執行董事馬介欽先生（主席）、陳尚禮先生、吳恩光先生及馬鴻銘先生；及獨立非執行董事勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。